

Quillota, 28 de julio de 2023.
Alcaldía decretó hoy lo que sigue:

D.A. N°: 6.796 /VISTOS:

1. Acuerdo N°209/2023, adoptado por el Honorable Concejo Municipal en Sesión Ordinaria de 27/07/2023, Acta N°24/2023;
2. El Acuerdo N°003-B/2021 adoptado por el Honorable Concejo Municipal de Quillota en Sesión de Instalación de Concejo Municipal periodo 2021-2024 de fecha 02/07/2021, que autoriza al Secretario Municipal la tramitación de los Acuerdos sin esperar la aprobación del Acta;
3. Las facultades que me confiere la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus posteriores modificaciones;

DECRETO

PRIMERO **PROMÚLGASE** el Acuerdo N°209/2023 adoptado por el Honorable Concejo Municipal en Sesión Ordinaria de 27/07/2023, Acta N°24/2023 que dice: **“Por unanimidad se aprueba dejar constancia de la exposición ante el Concejo Municipal de Quillota, del “AVANCE DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILLOTA”, efectuada por el Arquitecto Marcelo Merino Michel, Director de Obras Municipales”:**



Actualización Plan Regulador Comunal de Quillota

Dirección de Obras Municipales - Julio 2023

Modificaciones

al Anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Quillota



DISTRIBUCION:

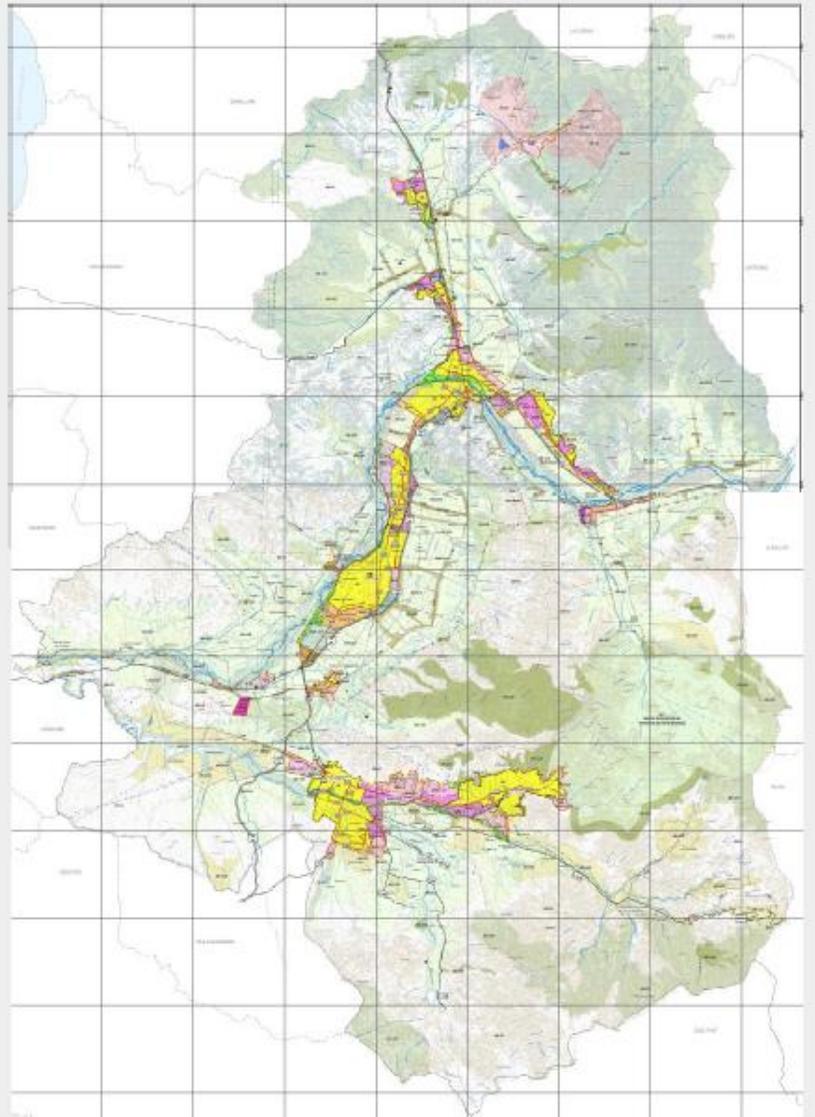
1. Concejales. 2. Presupuesto. 3. Control Interno. 4. DOM 5. Administrador Municipal 6. Secretaría Municipal. 7. Transparencia 8. Acuerdo N°209/2023, ACTA N°24/2023.

OCS/HCM/DMB/gdr.

Modificaciones al Anteproyecto del PRC

1. **Modificaciones y actualizaciones de zonificaciones y trazados viales**, teniendo principalmente en consideración:
 - Nuevo acceso sur (Ruta 62)
 - Atravesos ferrocarriles proyectados por EFE (Extensión Metro Quillota-La Calera)
2. **Aumento de las densidades** establecidas por el Plan Regulador Intercomunal (PRI) Satélite La Campana.
3. **Ampliación del límite urbano** definido por el Plan Regulador Intercomunal (PRI) Satélite La Campana, hacia el **sector oriente** de la comuna.
4. **La incorporación de estas modificaciones tiene por finalidad, que el Instrumento de Planificación Territorial no se vea desbordado por la realidad comunal, o superado por la realidad al momento de entrar en vigencia, considerando la velocidad del crecimiento urbano de la ciudad.**

Anteproyecto Plan Regulador Intercomunal Satélite La Campana
(Nogales, Hijuelas, La Calera, La Cruz, Quillota, Limache y Olmué)

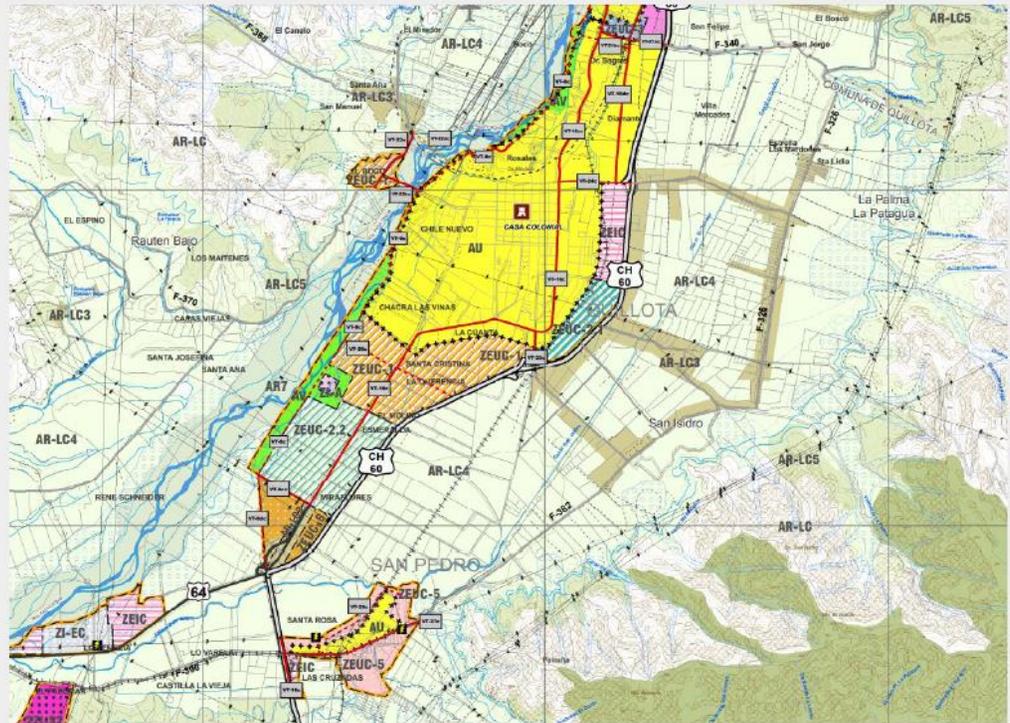


DISTRIBUCION:

1. Concejales. 2. Presupuesto. 3. Control Interno. 4. DOM 5. Administrador Municipal 6. Secretaría Municipal. 7. Transparencia 8. Acuerdo N°209/2023, ACTA N°24/2023.

OCS/HCM/DMB/gdr.

Anteproyecto Plan Regulador Intercomunal Satélite La Campana (Quillota)



Aumento de densidades definidas por el PRI

	Población (Censo 2017)	Superficie Urbana existente	Superficie Urbana proyectada	Diferencia de superficies	Densidad Bruta Promedio	Densidad Bruta Máxima
Quillota	90.517 personas	1.104,96 há (Quillota y San Pedro)	2.024,21 há (Quillota, San Pedro y Boco)	919,25 há	180	1.200
San Pedro					100	350
	Población (Censo 2017)	Superficie Urbana existente	Superficie Urbana proyectada	Diferencia de superficies	Densidad Bruta Promedio	Densidad Bruta Máxima
Los Andes	66.708 personas	2.074,26 há	2.564,69 há	490,43 há	200	1250
San Felipe	76.844 personas	2.230,25 há	3.684,8 há	1.454,55 há	200	1850
San Esteban	18.855 personas	784,35 há	943,14 há	158,79 há	180	800

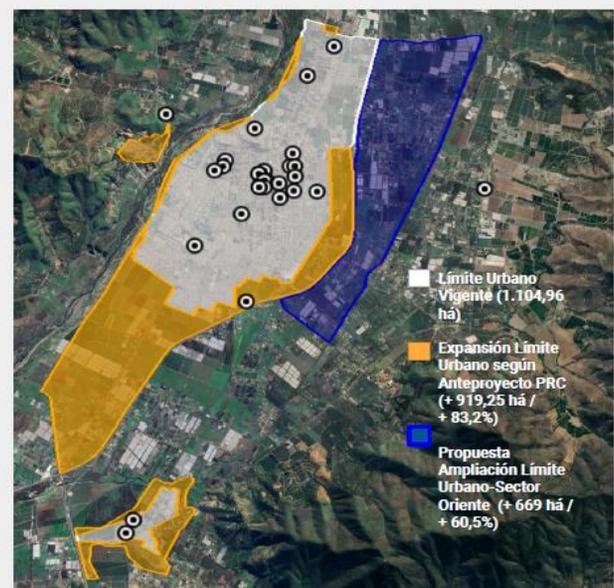
PREMVAL - Satélite Alto Aconcagua (Versión 2020)

	Hab/há	% Aumento Densidad Bruta Máxima
Densidad Bruta Máxima Anteproyecto PRC Quillota	1.200	54%
Propuesta aumento Densidad Bruta Máxima	+650	-



Ampliación del Límite Urbano hacia el Sector Oriente

Área	Superficie	% Ampliación LU Oriente
Intercomuna (Nogales, Hijuelas, La Calera, La Cruz, Quillota, Limache y Olmué)	164.300 há	0,4%
Comuna de Quillota	30.200 há	2,2%
Área urbana Quillota (PRC Vigente)	1.104,96 há	60,5%
Anteproyecto PRC Quillota (Quillota, Boco y San Pedro)	2.024,21 há	33,1%
Propuesta Ampliación Límite Urbano Oriente	669 há aprox.	-



DISTRIBUCION:

1. Concejales.
 2. Presupuesto.
 3. Control Interno.
 4. DOM.
 5. Administrador Municipal.
 6. Secretaría Municipal.
 7. Transparencia.
 8. Acuerdo N°209/2023, ACTA N°24/2023.
- OCS/HCM/DMB/gdr.



Zonificación Anteproyecto PRC - Zona Sur

ZE2- Zona Especial de Equipamiento 2

- Equipamiento:
- Ocupación de suelo: 0,8
 - Constructibilidad: 1,6
 - Altura máxima: 17,5 m
- Infraestructura:
- Ocupación de suelo: 0,6
 - Constructibilidad: 1,2
 - Altura máxima: 7 m

ZPI- Zona Parque Intercomunal

ZAV- Zona Áreas Verdes

Apertura de nueva vialidad

Ensanche vialidad existente



ZC1b - Zona Centro Mixto Residencial 1b
Residencial

- Densidad: 350
- Ocupación de suelo: 0,5
- Constructibilidad: 0,8
- Altura máxima: 17,5 m

Equipamiento:

- Usos prohibidos: Cementerios, cementerios parque y crematorios.
- Ocupación de suelo: 0,75
- Constructibilidad: 1,5
- Altura máxima: 17,5 m

ZR3 - Zona Residencial Mixto 3
Residencial

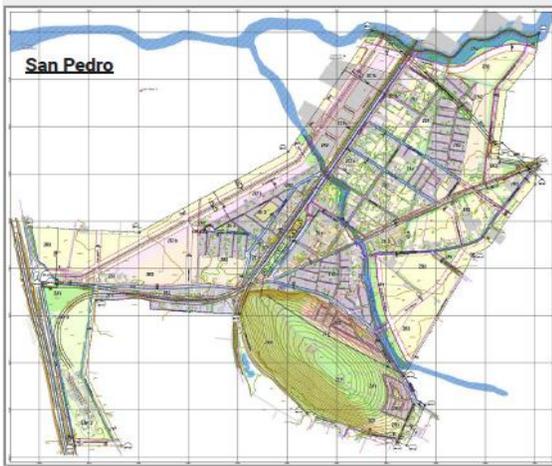
- Densidad: 100 hab/há
- Ocupación de suelo: 0,5
- Constructibilidad: 0,5
- Altura máxima: 7 m

Equipamiento:

- Usos prohibidos: Cementerios, cementerios parque y crematorios.
- Ocupación de suelo: 0,75
- Constructibilidad: 1,5
- Altura máxima: 17,5 m

DISTRIBUCION:

1. Concejales. 2. Presupuesto. 3. Control Interno. 4. DOM 5. Administrador Municipal 6. Secretaría Municipal. 7. Transparencia 8. Acuerdo N°209/2023, ACTA N°24/2023.
OCS/HCM/DMB/gdr.



Reuniones con SEREMI MINVU

Anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Quillota



Modificaciones al Anteproyecto del PRC

Hasta el momento se han sostenido 3 reuniones con funcionarios de SEREMI MINVU

- Definición del concepto “Modificaciones Sustanciales”

PARÁMETRO MODIFICACIÓN	SIGNIFICADO Y ALCANCE	UMBRAL DE INTERPRETACIÓN
SUSTANCIAL		
i. Se amplie el área urbana del Plan Regulador, salvo que se circunscriba dentro las áreas de extensión urbana que haya establecido un Plan regulador intercomunal o metropolitano, en cuyo caso no se entenderá como modificación sustancial.	Ampliación del Límite urbano (artículos 2.1.10. y 2.1.10. bis OGUC).	No existe margen interpretativo.
vi. Se incremente la altura o densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el Plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.	Corresponde a la modificación de la Norma urbanística de altura de edificación, que se aplica por zonas o subzonas del Plan. Para los efectos normativos la altura de edificación se expresa en metros de acuerdo a lo señalado en el artículo. 2.1.23. de la OGUC. Corresponde a la modificación de la norma urbanística de densidad bruta máxima, que se aplica por zonas o subzonas del Plan.	Se considera un incremento de un 20% de la altura de edificación en metros o su equivalente en pisos, considerando 3,5m por piso (artículo. 2.1.23. OGUC). Considera un incremento de un 20% de la densidad bruta máxima de la zona la que se expresa en Habitantes por Hectárea o su equivalente en vivienda por hectárea, que corresponde a 4 habitantes por vivienda.

Manual de contenidos y procedimientos para la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los Instrumentos de Planificación Territorial



DISTRIBUCION:

1. Concejales. 2. Presupuesto. 3. Control Interno. 4. DOM 5. Administrador Municipal 6. Secretaría Municipal. 7. Transparencia 8. Acuerdo N°209/2023, ACTA N°24/2023.
OCS/HCM/DMB/gdr.

Modificaciones Normativas

DDU 481 (13 de Junio 2023)

Informa cambios efectuados por el Decreto Supremo N°57 (V. y U.) de 2018, publicado en el D.O. el día 5 de abril de 2023, que ajusta la OGUC a las leyes 21.078 sobre Transparencia del Mercado del Suelo y 21.074 Sobre Fortalecimiento de la Regionalización del País, e imparte instrucciones sobre las materias contenidas en dicho decreto.



DDU 481 (13 de Junio 2023)

Imparte instrucciones a propósito de las modificaciones en la OGUC por el D.S. N°57 que incorpora los cambios indicados en la Ley N°21.078 y Ley N°21.074:

- **Ley N°21.078** Sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano (fecha 15 de Febrero 2018).
- **Ley N°21.074** Sobre Fortalecimiento de la Regionalización del País (fecha 15 de Febrero 2018).
- **D.S. N°57** Modifica el D.S. N°47 OGUC con el objeto de adecuar sus normas a la Ley N°21.078 y Ley N°21.074 (fecha 6 de Abril 2023).

* Las nuevas obligaciones de la **Ley N°21.078** sólo son exigibles a partir del **15 de Agosto del 2018** y sólo aplicable a los IPT iniciados con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley.

* Todas las nuevas obligaciones del **D.S. N°57** que no estén explícitamente contenidas en la Ley N°21.078 son exigibles a partir del **6 de Abril del 2023**.



LEY N°21.078

- Establece plazo para **actualización periódica de los IPT**, que no puede sobrepasar los **10 años** (Art. 28 sexties LGUC y Art. 2.1.4. bis OGUC).
- Establece formulación de una **Imagen Objetivo previo a la elaboración del anteproyecto** de un IPT (Art. 28 octies LGUC y Art. 2.1.5. OGUC).
- Agrega obligación de contar con **Imagen Objetivo** y hace **coincidente Consulta Pública del PRC con la EAE** (Art. 43 LGUC y Art. 2.1.11. OGUC).

D.S. N°57

- Establece los **contenidos y procedimiento** para la elaboración y aprobación de la **Imagen Objetivo**
- Agrega **procedimiento (Informe Fundado) para determinar si se requiere alguna modificación al IPT** y que tipo de procedimiento se aplicaría para actualizarlo.

- Todos los procedimientos o gestiones, incluido el Informe Fundado y sus modificaciones, hasta su tramitación y publicación deben **enmarcarse dentro de los 10 años** que estableció la ley.



DISTRIBUCION:

1. Concejales. 2. Presupuesto. 3. Control Interno. 4. DOM 5. Administrador Municipal 6. Secretaría Municipal. 7. Transparencia 8. Acuerdo N°209/2023, ACTA N°24/2023.

OCS/HCM/DMB/gdr.

Estrategia

Plan Regulador Comunal de Quillota



1. **Incorporar las modificaciones planteadas** (densidad y límite urbano) en los términos de referencia del **Plan Regulador Intercomunal PRI** (área de extensión urbana) y continuar paralelamente con el Anteproyecto **Plan Regulador Comunal** del PRC.
2. **Incorporar las modificaciones planteadas** (densidad y límite urbano) en el **Plan Regulador Comunal PRC**, lo cual implica la aplicación de la nueva legislación que atrasa el proceso.
3. Continuar proceso aprobatorio **sin incorporar modificaciones planteadas**.



SEGUNDO

para el cumplimiento de esta resolución.

ADOpte el Director de Obras Municipales las medidas pertinentes

Anótese, comuníquese, dése cuenta.



Firmado Digitalmente por
DIONISIO MANZO BARBOZA
ARQUITECTO
SECRETARIO MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE QUILLOTA
MINISTRO DE FE



Firmado Digitalmente por
OSCAR CALDERÓN SÁNCHEZ
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE QUILLOTA

DISTRIBUCION:

1. Concejales. 2. Presupuesto. 3. Control Interno. 4. DOM 5. Administrador Municipal 6. Secretaría Municipal. 7. Transparencia 8. Acuerdo N°209/2023, ACTA N°24/2023.

OCS/HCM/DMB/gdr.